

Utlåtande 2017: RI+IX (Dnr 112-15/2017)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder m.m. i kv. Algoritmen, Hagastaden

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av nyproduktion av ca 178 lägenheter och 7 lokaler i kv.
Algoritmen, till en total investeringsutgift om 671 mnkr inkl. moms,
godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Ann-Margarethe Livh anför följande.

Ärendet

AB Familjebostäders projekt Algoritmen omfattar nybyggnation av ca 178 lägenheter inklusive en gruppbofastadsenhet om sex lägenheter, sex kommersiella lokaler och två förskolor (ett lokalkontrakt) samt en ramp till en parkeringsanläggning.

Kvarteret Algoritmen ligger i den nya stadsdelen Hagastaden vid Norrtull. I och med detta planerade tillskott av bostäder stärks allmännyttans ställning i stadsdelen och bidrar till fler hyresrätter i innerstaden.

Upphandlingen av entreprenaden bedöms genomföras under våren 2017 för att byggproduktionen ska påbörjas under augusti 2017. Inflyttning beräknas ske etappvis fr.o.m. hösten 2020 t.o.m. sommaren 2021.

Den totala investeringsutgiften beräknas till 671 mnkr inklusive moms. Projektet beräknas ge ett positivt investeringsresultat, men

produktionskostnaderna är höga bl.a. på grund av markens komplicerade karaktär. En god kostnadskontroll av både produktions- och driftskostnader är därför nödvändig.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Under det borgerliga styret i Stockholm åren 2006 till 2014 skedde en historisk utförsäljning av de allmännyttiga bostadsbolagens lägenheter. Under perioden minskade allmännyttans bestånd med omkring 30 000 hyresrätter. Merparten av dessa lägenheter såldes genom ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. I synnerhet skedde dessa ombildningar i Stockholms innerstad och i närförort. Många av de lägenheter som sålts tillhörde ett äldre bestånd med lägenheter med rimliga hyror. Tyvärr kan vi konstatera att de omfattande ombildningarna har bidragit till en ökad segregation i Stockholm, då det i dag är mycket svårt att få tag på en bostad i stadens centrala delar för dem som saknar stora ekonomiska resurser. Utöver ombildningar var nyproduktionen av lägenheter under Alliansens styre låg och de nådde inte under något år upp till målen för nyproduktionen.

Stockholm behöver fler bostäder, inte minst hyresrätter. Målet för bostadsbyggandet är att det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Allmännyttan ska stå för hälften av de nya hyresrätterna vilket innebär en höjd ambitionsnivå för bostadsbolagen. Det är också angeläget att de allmännyttiga bostadsbolagen arbetar för att hålla nere produktionskostnaderna och verkar för rimliga hyror. Som ett led i detta tog den nuvarande majoriteten initiativ till satsningen på Stockholmshus där målet är att i en hög takt bygga tusentals nya hyresrätter med rimliga hyror.

Hagastaden är ett viktigt stadsutvecklingsprojekt för hela Stockholmsregionen. Projektet innebär att Stockholm och Solna byggs samman genom en ny stadsdel och tätt integreras med det Life Science-kluster som växer fram runt Nya Karolinska sjukhuset. Stockholms stads andel av de planerade 6 000 bostäderna är omkring 3 000. Det föreslagna projektet innebär ett välkommet tillskott av bostäder i Stockholm.

Från början planerades det inte för några hyresrätter i Hagastaden, vilket är olyckligt. Majoriteten i Stockholm har en tydlig ambition om att produktionen

av hyresrätter ska öka. Därför är det nu positivt att vi inom ramen för projektets budget kunnat tillse att det även byggs hyresrätter i stadsdelen. AB Familjebostäders projekt innebär att ungefär 180 nya hyresrätter byggs samt att det planeras för gruppboende i kvarteret.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder 6 december 2016
3. Nuvärdekalkyl SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§, finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombildningar av hyresrätter som beståndsförsäljningar. Därmed lades en solid grund för att genom intäkter från realisationsvinster minska kommunkoncernens behov av extern upplåning. När vi lämnade över 2014 var därför kommunkoncernens samlade låneskuld långt lägre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den rödgrönrosa majoriteten för av ideologiska skäl en helt annan politik, till skada för kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i stadens bostadsbolag att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är majoriteten till följd av sin politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning.

Det är viktigt att klara av att utveckla Stockholm samtidigt som vi för en långsiktigt ansvarsfull ekonomisk politik. När räntan rör sig uppåt eller ekonomin kommer in i en svacka eller till och med en kris, behöver staden ha ett ekonomiskt handlingsutrymme för att genomföra projekt som Stimulans för Stockholm.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nyproduktion av ca 178 lägenheter och 7 lokaler i kv.

Algoritmen, till en total investeringsutgift om 671 mnkr inkl. moms, godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:

KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Bostadsbyggandet är en mycket prioriterad fråga i Vision 2040 - Ett Stockholm för alla. Totalt planerar Stockholms stad att bygga ca 140 000 nya bostäder fram till år 2030, varav 40 000 fram till år 2020. Av dessa ska stadens kommunala bostadsbolag bidra med att byggstarta 2 500-3 000 bostäder per år, varav AB Familjebostäders ambition är att successivt trappa upp byggtakten för att år 2019 ligga på en nivå om 1 000 påbörjade bostäder per år.

År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH, Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet om visionen för det nya stadsutvecklingsområdet, Hagastaden. Visionen utpekar området som en blivande vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Under hösten 2008 antog Stockholm respektive Solna en gemensam fördjupad översiktsplan. Den första detaljplanen för områdets centrala delar antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslutet för hela projektet.



Projektets läge

Mål och syfte

Hagastaden är ett nytt stadsutvecklingsområde. Efter samråd med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har AB Familjebostäder kommit fram till att området bäst kan jämföras med Norra Djurgårdsstaden, i syfte att göra målgruppsanalys. Med denna utgångspunkt förväntas en stor del av de blivande hyresgästerna vara singelhushåll i ålderskategorin 25-44 år. För att matcha detta kommer majoriteten av lägenheterna att utgöras av smålägenheter om 1-2 r.o.k. inom gällande detaljplan.

AB Familjebostäder innehar i sitt befintliga fastighetsbestånd, sex fastigheter i stadsdelen Vasastan som innehåller 68 lägenheter och 31 lokaler. Projektet kv. Algoritmen bidrar till att stärka bolagets och allmännyttans ställning i stadsdelen och bidrar till fler hyresrätter i innerstaden, vilket medverkar till en stad med blandade upplåtelseformer.

Projektet

AB Familjebostäder fick under hösten 2015 en markanvisning för motsvarande ca 150 hyresrätter i kv. Algoritmen. I oktober 2016 fattade sedan kommunfullmäktige beslut om godkännande av exploatering med tomträtt.

Projektet har, från det att inriktningsbeslutet fattades, ökat med 28 lägenheter, till att nu omfatta 178 lägenheter. Av dessa ska sex lägenheter ingå i en gruppbofastadsenhet. Utöver bostäderna ska två förskolor byggas, där antalet planerade förskoleplatser uppgår till ca 120 stycken.

Stockholms Stads Parkerings AB planerar för ett garage om två våningar för bostadslägenheternas parkeringsbehov. Antal platser bedöms bli ca 60 stycken. I samband med detta behövs en nedfartsramp till garaget och ett trapphus kommer att byggas. Familjebostäder kommer därför att behöva samordna projekteringen och produktionen med Stockholm Parkering.

Hyresgästerna kommer att erbjudas goda möjligheter för att välja cykeln som transportmedel, både cykelparkeringar och cykelverkstad ska inrättas. Det kommer även att erbjudas bilpool, vilket lett till att parkeringstalet för projektet sänks från 0,5 till 0,34.

Tidplan

Första december 2015 togs inriktningsbeslut i AB Familjebostäders styrelse för vidare godkännande i kommunfullmäktige, som fattade beslut i oktober 2016. Därefter fattade Familjebostäders styrelse beslut om genomförande, i slutet av november 2016.

Enligt AB Familjebostäders tidplan planeras upphandlingen av entreprenaden inledas under våren 2017 för att byggproduktionen ska kunna

påbörjas under augusti 2017. Inflyttning beräknas ske etappvis fr.o.m. hösten 2020 t.o.m. sommaren 2021.

Hagastaden kommer vara under utveckling och exploatering under flera år. Tidplanen för utvecklingen av kv. Algoritmen ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden och kommer att kräva en detaljerad tids- och samordningsplanering på grund av bl.a. kraftiga nivåskillnader inom kvarteret.

Organisation

Projektet kommer drivas av AB Familjebostäders projektutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder, stadsbyggnads- respektive exploateringsnämnden samt Stockholms Stads Parkerings AB.

Risker

De risker som identifierats i projektet är:

Den fortsatta högkonjunkturen med överhettning i branschen innebär att kostnadsläget är svårbedömt och utbudet av projektledare är begränsat.

Projektets innergård ska samutnyttjas med de två förskolorna. AB Familjebostäder kommer därför att erbjuda hyresgästerna en takterrass, vilket enligt bolagets erfarenheter kan innebära en viss risk som därför kommer kravställas särskilt.

I och med att Stockholms Stads Parkerings AB ska bygga det intilliggande garaget samt att en infartsramp och ett trapphus ska uppföras så blir samordningen viktig och nödvändig mellan bolagen och kan utgöra en risk för förskjutningar.

Miljö

AB Familjebostäder arbetar utifrån dels sitt certifierade miljöledningssystem och dels bolagets miljöprogram.

Miljö- och energikrav mäts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex och allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen.

Målsättning vid projektering av samtliga nyproduktionsprojekt ska vara att uppnå kraven motsvarande Miljöbyggnad Silver, vilket omfattar även projektet kv. Algoritmen.

Ekonomi

Produktionskostnaden för detta projekt med totalt 178 lägenheter, två förskolor, sex lokaler och ett garage bedöms totalt uppgå till 671 mnkr

inklusive moms. Jämfört med när inriktningsbeslutet togs, vilket angav 150 lägenheter, har produktionskostnaden per kvadratmeter ökat.

AB Familjebostäder har bedömt att normhyran¹ för att täcka produktionskostnaden och uppsatta avkastningskrav ligger på en nivå jämförbar med andra nyproduktionsprojekt i aktuellt läge.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat och direktavkastningen är rimlig.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholm Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 6 februari 2017 följande.

Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av nyproduktion av ca 178 lägenheter och 7 lokaler i kv. Algoritmen, till en total investeringsutgift om 671 mnkr inkl. moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av nyproduktion av ca 178 lägenheter och 7 lokaler i kv. Algoritmen, till en total investeringsutgift om 671 mnkr inkl. moms, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 6 februari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett viktigt bidrag till att uppnå målsättningen om ett ökat bostadsbyggande i Stockholm. Familjebostäder

¹ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2014-års penningvärde.

har i nuläget ett relativt litet fastighetsbestånd i Vasastan i Stockholms innerstad. Det tillskott av hyresbostäder som utvecklingen av kv. Algoritmen vid Norrtull innebär, stärker både bolagets och allmännyttans ställning i en del av staden där de idag inte har en så stor representation.

Hagastaden är ett nytt stadsutvecklingsområde med fokus på hälsa, forskning, arbete, bostäder, kultur och rekreation. Kopplingen mellan Stockholm och Solna ska stärkas och en innovativ miljö att leva och bo i ska skapas. Stadsledningskontoret och koncernledningen tycker det är positivt att Familjebostäder bidrar till att utforma stadsutvecklingsområdet och möter flera olika behov av funktioner genom etablering av parkering, förskolor och gruppboende.

Under hela projektet kommer det krävas ett nära samarbete mellan stadens bolag och nämnder. Till exempel gäller det Stockholm Parkering och det garage med tillhörande infartsramp som ska byggas. Även exploateringsnämnden är en viktig part på grund av komplicerade markförhållanden i projektet och utbyggnad av gatustråk mellan etapperna. Eftersom Familjebostäder inte själva styr över alla delar i projektet, utan är beroende av andra parter, finns risker för förskjutningar och fördyringar som ligger utanför bolagets rådighet.

Utifrån detta vill stadsledningskontoret och koncernledningen betona vikten av att samtliga av stadens involverade aktörer bidrar till att hantera dessa risker genom ett gott samarbete sinsemellan.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektets marginaler kommer att kräva en mycket god kontroll och styrning avseende både produktions- och driftskostnader. Familjebostäder ombeds löpande se över och arbeta för lägre produktionskostnader och att driftsnetton bibehålls. Hyresnivåerna som projektet bedöms erhålla är jämförbara med nyproduktionsprojekt i jämförbara lägen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter att de risker som finns i projektet och som Familjebostäder redovisar hanteras inom projektets budget och tidplan.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.